



R O M Â N I A

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Direcția Arhitect Șef

Compartimentul Urbanism și Gestiune Date Urbane

Nr. 82246/27.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă depozitare și prestări servicii"
strada Zizinului (DJ103B), Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 76214/01.10.2026, Sannis SRL prin Radu-Mihai Sansebeș pentru Karload One SRL solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 293/28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR 16-zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarei au fost emise certificatul de urbanism nr. 117/08.03.2021 în scopul întocmire plan urbanistic zonal - Zonă depozitare și prestări servicii, strada Zizinului (DJ103B), Municipiul Săcele, respectiv certificatele de urbanism nr. 208/13.04.2023 și 428/01.07.2026 pentru continuarea procedurii de avizare.

Prin avizul de oportunitate nr. 13/02.09.2022 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobilul proprietate privată, identificat cu nr. cad 114138 în suprafață de 11287 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și depozitare, stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi, stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele, urmărindu-se rezolvarea unor probleme funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare pentru amplasamentul ce face obiectul studiului, scopul final fiind dezvoltarea unei zone comerciale.

Zone funcționale propuse:

Zona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz.

Funcțiuni admise: activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii; servicii pentru zona industrială, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse; comerț, servicii profesionale; activitati industriale nepoluante; birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; spatii de inchiriat; parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de distributie carburanti si comerț, alimentatie publica si servicii personale aferente; parcaje pentru autoturisme angajati si clienti; platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse; accese pietonale si carosabile; perdele plantate de protectie sau aliniament; rețele tehnico-edilitare; platforma de colectare selectiva a deșeurilor (se recomanda

containere ingropate); stații de transformare, construcții și echipamente de măsurare și control al utilitatilor.

Funcțiuni interzise: se interzic activități industriale poluante și care prezintă risc tehnologic; se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora; se interzice construirea de locuințe de orice fel; se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, a serviciilor

publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cotele admise prin normele sanitare; nu se admit lucrări în afara incintei propuse.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 50%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime: P+2 pentru construcții comerciale– max. 12.00m de la cta

Retrageri minime: retragerea minimă față strada Zizinului (DJ103B) = 20,00m(de la marginea părții carosabile) ;

Retragerea minimă față Ocolitoarea Municipiului Săcele (DN1A) = 22,00m(de la marginea părții carosabile) ;

Retragerea minimă față de limitele de proprietate = 4,00m /impusă de zonele de protecție și siguranță LEA 20kV și rețea de gaze naturale de medie presiune.

Circulații și accese: acces direct din DJ103B. intrarea și ieșirea înspre și dinspre incinta obiectivului la/din DJ 103 B se va face numai cu relație de dreapta; racordările la marginea părții carosabile a DJ 103 B sunt circulare simple cu raza R = 12,0m;

Caracteristici ale parcelei -Nu sunt propuse subparcelări.

Parcaje: Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de specificul activității, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

Zone verzi: Suprafețele neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează; Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort

Aspectul exterior al construcțiilor: Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei prin utilizarea unor materiale de calitate inferioară sau utilizarea unor culori aprinse care produc un disconfort vizual; Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții.

Împrejmuiri: Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Condiții de echipare edilitară:

Alimentare cu apă / Evacuarea apelor uzate menajere - Conform avizului nr. 2230/10.10.2023 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă se poate face din rețeaua de distribuție HDPE De 110mm existentă pe strada Zizinului, iar evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza prin extindere în colectorul de canalizare Bc Dn 500 mm existent pe strada Câmpului. Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

Conform avizului nr. 197/03.11.2023 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului. Apele pluviale din zonele parcarilor, platformelor și căilor de acces vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluvială propuse pe amplasament, trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior deversate în bazinul de retenție, cu utilizarea ulterioară pentru irigarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică: Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. 7010240506454/05.08.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov,

obiectivul se poate realiza condiționat de lucrările necesare îndeplinirii condițiilor de coexistență cu rețelele electrice existente.

Echiparea edilitara a zonei se va realiza în conformitate cu planul nr. A-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. „Echipare edilitara faza PUZ” întocmita de SC CORNEL ELECTRIC ONE SRL. Racordarea la RED și stabilirea punctului de alimentare se vor realiza la faza DTAC, pe baza unui studiu de soluție întocmit conform legislației.

Telecomunicații: Conform aviz favorabil condiționat nr 75BV/09.05.2022, Orange România SA are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică în zona studiată.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform aviz favorabil nr 8815/317575423/16.05.2022, Distrigaz Sud Rețele are în exploatare o rețea de distribuție gaze de medie presiune ce traversează amplasamentul în zona de nord-vest, în vecinătatea accesului. Zona de protecție și siguranță a rețelei de distribuție gaze naturale este de 3 m stanga – dreapta față de generatoarea exterioară a conductei.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 428/01.07.2026.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 102 din 25.08.2011, documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele și la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor. În urma derularii procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 82093/26.10.2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 582 alin.(1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Zonă depozitare și prestări servicii”, strada Zizinului (DJ103B), Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa				27.10.2026	
2.	Serviciul Juridic	c.j. Bianca Dascălu				27.10.2026	
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț				27.10.2026	
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag.	3	Nr. ex	4	27.10.2026

F014